

**TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL  
BELI PERUMAHAN SECARA KREDIT ANTARA BANK  
DENGAN NASABAH DI BANK TABUNGAN  
NEGARA CABANG SLAMET RIYADI**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I pada  
Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

**Oleh:**

**BENY EKA DARMAWAN DUHRI**

**C.100.140.084**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2018**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI  
PERUMAHAN SECARA KREDIT ANTARA BANK DENGAN NASABAH  
DI BANK TABUNGAN NEGARA CABANG SLAMET RIYADI**

**PUBLIKASI ILMIAH**

**Oleh :**

**BENY EKA DARMAWAN DUHRI**

**NIM : C.100.140.084**

Telah di periksa dan di setujui oleh :

Dosen Pembimbing



**(Nuswardani, SH.,SU)**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN  
SECARA KREDIT ANTARA BANK DENGAN NASABAH DI BANK TABUNGAN  
NEGARA CABANG SLAMET RIYADI**

Oleh:

**BENY EKA DARMAWAN DUHRI**  
**C 100 140 084**

Telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada hari: Rabu, 16 Januari 2019

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji,

1. Nuswardhani, S.H., S.U.

(Ketua Dewan Penguji)

(.....)

2. Septarina Budiwati, S.H., MH.

(Anggota I Dewan Penguji)

(.....)

3. Dr. Shalman Al Farizi, S.H., S.E., M.Kn.

(Anggota II Dewan Penguji)

(.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, SH., M.Hum)

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak pernah terdapat karya yang di ajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah di tulis atau di terbitkan oleh orang lain kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan di sebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya diatas, maka saya akan pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 19 Desember 2018

Yang menyatakan

A handwritten signature in black ink, consisting of a large stylized 'B' followed by a cursive script that appears to be 'Eka Duhri'.

**Beny Eka Darmawan Duhri**

# **TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN SECARA KREDIT ANTARA BANK DENGAN NASABAH DI BANK TABUNGAN NEGARA CABANG SLAMET RIYADI**

## **Abstrak**

Penelitian ini dilakukan dengan Tujuan Untuk mengetahui proses pelaksanaan perjanjian kredit antara pihak bank dengan nasabah, untuk mengetahui hak dan kewajiban dan peraturan yang berlaku pada perjanjian jual beli rumah secara kredit antara bank dan nasabah di bank tabungan antar negara serta mengetahui tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar wanprestasi. Penelitian yang di gunakan bersifat deskriptif dengan menggunakan pendekatan normatif. Data yang di peroleh melalui penelitian terhadap tanggungjawab hukum terhadap perjanjian jual beli perumahan secara kredit terletak di lokasi penelitian pada Bank tabungan negara cabang slamet riyadi Surakarta,Jawa Tengah. dengan metode pengumpulan data melalui studi dokumen dan lapangan.teknis analisis data penelitian ini adalah analisis data bersifat kualitatif.hasil penelitian menunjukkan bahwa bahwa proses pengajuan kredit pada awal Bank BTN membuka kantor di Solo cabang slamet riyadi melayani nasabah dengan cepat dan akurat akan tetapi bagian Kredit harus selalu teliti dan hati-hati, untuk menghindari permasalahan dikemudian hari,hak dan kewajiban yang berlaku diatur Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999. Dalam hal tanggung jawab hukum pada perjanjian Kredit pemilikan Rumah dengan adanya kesalahan yang dilakukan oleh salah satu pihak yaitu konsumen (nasabah) merupakan perbuatan wanprestasi yang diatur berdasarkan pasal 1243 KUHPerdota.

**Kata Kunci :** Perjanjian, Jual beli, Kredit,Perumahan,Tanggungjawab Hukum.

## **Abstract**

This research was conducted with the aim of knowing the process of implementing credit agreements between the bank and the customer, to find out the rights and obligations and regulations that apply to the home sale and purchase agreement on credit between the bank and the customer in the savings bank between countries and knowing legal liability if one the party made a mistake on the basis of default. The research used was descriptive by using a normative approach. Data obtained through research on legal responsibility for the housing sale and purchase agreement on credit was located at the research location in the savings bank of the slamet riyadi branch in Surakarta, Central Java. with the method of collecting data through document and field studies. the data analysis technique of this research is qualitative data analysis. the results show that the credit application process at the beginning of Bank BTN opened a slamet riyadi branch office in Solo serving customers quickly and accurately but the Credit section must always be careful and careful, to avoid problems in the future, applicable rights and obligations are regulated by Law Number 10 of 1998 and Law Number 8 of 1999. In the case of legal liability in the agreement on Housing Loans with errors carried out by one of the parties namely the consumer (customer) is a defaulted act which is governed by article 1243 of the Civil Code.

**Keywords:** Agreement, Buying and Selling, Credit, Housing, Legal Responsibility.

## **1. PENDAHULUAN**

Dunia perbankan di Indonesia telah menjadi tulang punggung perekonomian negara di mana sebagai salah satu pelaku utamanya, bank mempunyai peranan penting sebagai lembaga intermediary (perantara) antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana. Pada awal kemunculannya, praktek perbankan hanya terbatas pada tukar menukar uang yang berlanjut ke usaha penerimaan tabungan, penitipan maupun peminjaman uang dengan memungut bunga pinjaman. Manusia memiliki tiga kebutuhan dasar yaitu, sandang, pangan dan papan. Kebutuhan perumahan sebagai tempat tinggal, baik di perkotaan maupun di pedesaan akan terus semakin meningkat mengingat bertambahnya penduduk masyarakat terus meningkat. Dengan adanya pemenuhan kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri. Disini peran pemerintah dan perusahaan swasta sangatlah penting untuk dapat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal. Oleh karena itu, pemerintah harus menyediakan program untuk memudahkan masyarakat terutama bagi yang berpenghasilan rendah untuk memenuhi kebutuhan rumah dengan cara pembelian rumah secara kredit melalui adanya suatu program Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur yang digunakan untuk pembelian rumah beserta hak atas tanahnya yang dibangun oleh penyelenggara pembangunan perumahan, dalam jangka waktu tertentu debitur mengembalikan kredit (utangnya) kepada bank disertai dengan pemberian bunga. Rumah yang dibeli oleh debitur menjadi jaminan pelunasan kredit (utang) debitur kepada bank yang dibebani Hak Tanggungan.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan : “Kredit ialah penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Tanggung jawab hukum atas dasar wanprestasi pemberian kredit yang secara otomatis akan menyusung resiko kredit macet atau kemungkinan tidak terbayarnya

kewajiban-kewajiban oleh debitur. Disamping itu, apabila suatu bank memberikan kredit, tentu harus diperhatikan pula tentang resiko likuiditas yang dihadapi. Resiko kredit dalam pencapaian profit serta resiko likuiditas dan profitabilitas yang cukup penting untuk diperhatikan.

Untuk mengantisipasi hal tersebut pihak bank harus menerapkan prinsip-prinsip kehati-hatian dalam melakukan program KPR untuk memberikan kepercayaan terhadap debitur berdasarkan analisis yang mendalam berdasarkan kesanggupan dan kemampuan untuk melunasi hutangnya sesuai jatuh tempo dalam perjanjian tersebut. Dengan melakukan pengelolaan kredit yang baik dari perencanaan pengucuran jumlah kredit, suku bunga, pemberian kredit, analisis kredit, dan pengawasan kredit macet.

Hal tersebut dapat dimengerti bahwa dalam jual beli kredit pemilikan rumah atau KPR secara kredit harus terjadi kesepakatan antara Bank dengan nasabah sehingga terjadilah perjanjian secara kredit antara keduanya yang kemudian terjadilah hubungan hukum untuk menimbulkan hak dan kewajiban antara keduanya. Hak pembeli atau nasabah merupakan kewajiban dari Bank dan hak dari Bank merupakan kewajiban dari nasabah. Oleh karena itu kewajiban harus dilaksanakan jika salah satu pihak tidak mau melaksanakan kewajiban maka ia harus bertanggung jawab menurut hukum. Berdasarkan latar belakang dari uraian di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut. *Pertama* Bagaimana proses pelaksanaan perjanjian kredit antara pihak Bank dengan nasabah di Bank Tabungan Negara? *Kedua*, Bagaimana hak dan kewajiban serta peraturan yang berlaku pada perjanjian jual beli rumah secara kredit antara Bank dan nasabah di Bank Tabungan Negara? *Ketiga*, Bagaimana tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar wanprestasi ?

Tujuan dari penelitian ini adalah *Pertama*, Untuk mengetahui proses pelaksanaan perjanjian kredit antara pihak Bank dengan nasabah di Bank Tabungan Negara. *Kedua*, Untuk mengetahui hak kewajiban dan peraturan yang berlaku pada perjanjian jual beli rumah secara kredit antara Bank dan nasabah di Bank Tabungan Negara. *Ketiga*, Untuk mengetahui tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar wanprestasi. Selanjutnya manfaat penelitian ini adalah *Pertama*, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangasih walaupun sedikit, terhadap pengetahuan serta pemikiran yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum. *Kedua*, Penelitian ini di

harapkan dapat memberi informasi sebagai literature maupun referensi yang dapat di jadikan acuan khususnya bagi mahasiswa yang sedang mempelajari hukum, untuk penelitian selanjutnya.

## **2. METODE**

Metode pendekatan yang di gunakan adalah Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan Normatif yaitu yaitu usaha mendekatkan masalah yang diteliti dengan sifat hukum normative.

Jenis penelitian yang digunakan, adalah penelitian yang bersifat deskriptif. peneliti mengambil lokasi penelitian pada Bank tabungan negara cabang slamet riyadi Surakarta, Jawa Tengah. Adapun jenis data yang di sajikan dalam penelitian ini adalah jenis data primer dan data sekunder, Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi Kepustakaan dan Studi Lapangan Proses analisis data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **3.1 Pelaksanaan Perjanjian Kredit antara Pihak Bank dengan Nasabah di Bank Tabungan Negara**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis pada tanggal 17 September 2018 di Bank Tabungan Negara Cabang Slamet Riyadi. yang di maksud dengan Pemberian kredit berarti pemberian kepercayaan. Kepercayaan dari pihak pemberi mengandung arti bahwa pihak penerima akan mempergunakan prestasi yang diterimanya sesuai dengan tujuan yang telah disepakati dan mempunyai kemampuan atau kesanggupan untuk mengembalikan prestasi tersebut pada suatu waktu tertentu di masa yang akan datang. Pelepasan kredit berarti menghadapi kemungkinan-kemungkinan tertimpa resiko dan di segi lain pendapatan bank terutama berasal dari kegiatan kredit. Kredit kepemilikan rumah selanjutnya yang disingkat dengan KPR adalah kredit yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara untuk membantu anggota masyarakat guna membeli sebuah rumah berikut tanahnya, untuk dimiliki dan dihuni sendiri. Masyarakat untuk memperoleh KPR Bank Tabungan Negara (persero) harus mengumpulkan data-data yang dapat digunakan sebagai alasan permohonan kredit. Alasan-alasan inilah yang dapat dijadikan sebagai bahan utama mungkin tidaknya seseorang mendapatkan kredit dari bank. Proses Sebelum Terjadinya Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sebelum dilakukannya proses perjanjian Kredit Pemilikan



Rumah (KPR) harus memenuhi semua persyaratan administratif dan mengisi formulir pengajuan permohonan Kredit Pemilikan Rumah Prosedur untuk calon debitur yaitu :

- a. Bank menyerahkan aplikasi permohonan kredit yang harus di isi oleh debitur dan melakukan wawancara kepada debitur guna memberikan kepercayaan kepada bank bahwa si debitur benar – benar ingin mengajukan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank yang bersangkutan sesuai dengan persyaratan yang ada.
- b. Sebelum akad kredit ditandatangani, pihak PT. BTN (Persero) memberikan kesempatan kepada debitur untuk mempelajari seluruh isi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat dalam bentuk baku selama jangka waktu tertentu. Calon debitur dapat berkonsultasi dengan ahli hukum atau setidaknya mempelajari sendiri dan memperhitungkan konsekuensinya bila ia menandatangani perjanjian itu. Jika debitur merasa keberatan atas persyaratan yang tercantum dalam perjanjian, maka ia dapat menarik kembali permohonan kreditnya, dan BTN tidak akan memaksakan untuk menandatangani perjanjian tersebut. Sehingga tidak timbul perjanjian diantara mereka. Jadi meskipun persyaratan perjanjian ditentukan oleh pihak bank, ini tidak berarti debitur tidak lagi mempunyai suatu kebebasan untuk menentukan kehendaknya. Maka dari itu jasa di sini bahwa di dalam perjanjian tersebut di atas, diperlukan kesepakatan antara mereka tersebut di atas, setelah mempelajari formulir yang diberikan oleh pihak bank dan menyetujuinya kemudian dilakukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), syarat-syaratnya meliputi :

1 .Syarat administratif Persyaratan administratif berisikan persyaratan lain selain yang diatur dalam Undang-Undang seperti dokumen-dokumen pendukung untuk terselenggaranya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Misalnya Kartu Tanda Penduduk (KTP), Fotocopy nomor NPWP Pribadi, Surat Keterangan Kerja, Slip Penghasilan dan Fotocopy Sertifikat yang dimiliki dan lain sebagainya. Sedangkan syarat yang lainnya yang sesuai dengan KUHPdata yaitu pemohon telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun, berpenghasilan tetap dan tidak tetap. Semua persyaratan tersebut sudah dinggap benar dan lengkap serta dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. kemudian pemohon (nasabah) dengan bank (kreditor) melakukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang mana konsumen (nasabah) yang

mengajukan permohonan kredit kepemilikan rumah harus melakukan pembayaran uang muka (DP) terlebih dahulu sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan sebesar 10% dari harga rumah yang ingin dibeli oleh pemohon (nasabah) tersebut. Dan pemohon juga harus membayar biaya-biaya yang timbul dari perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), seperti 6 membayar pajak pembelian dan pajak penjualan serta adanya kemungkinan biaya administrasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukannya. Hal ini sudah sesuai dengan Syarat sah perjanjian menurut pasal 1320 KUHPdata sebagai “ *untuk sahnya perjanjian di perlukan empat syarat :*

- 1.sepakat mereka yang mengikatkan dirinya .*
- 2.kecakapan untuk membuat suatu perikatan.*
- 3.suatu hal tertentu.*
- 4.suatu sebab yang halal. “*

dengan di penuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut,maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

2. Pada Saat Terjadinya Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Setelah Setelah konsumen (nasabah) dan bank (kreditor) menyetujui isi perjanjian mengenai permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut maka terjadilah kesepakatan antara kedua belah pihak.
3. Setelah Terjadinya Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Setelah semua proses dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah antara bank (kreditor) dengan konsumen (nasabah) di nyatakan selesai maka konsumen (nasabah) dapat menerima kunci atas rumah dan dapat segera menghuni rumah tersebut dengan dilampirkan fotocopy Akta Jual Beli serta penyerahan kembali Sertifikat Hak Milik rumah dan tanah atas nama konsumen (nasabah) oleh pihak bank sebagai kreditor.Dalam sesi wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan salah satu pegawai bank BTN di solo cabang slamet riyadi beliau menjabarkan secara singkat proses pelaksanaan perjanjian kredit antara pihak bank dengan pihak nasabah yakni di ungkapkan sebagai berikut “Calon debitur datang ke bank meminta informasi pengajuan kredit.

Pegawai bank memberitau apa saja yang perlu diserahkan. Calon debitur melengkapi persyaratan atau dokumen – dokumen yang diperlukan. Petugas kredit memastikan terlebih dahulu bahwa calon debitur tidak termasuk dalam daftar hitam BI dengan cara BI checking. Pegawai bank memeriksa kelengkapan dan melakukan wawancara. Proses selanjutnya adalah survey atau on the spot dan analisa jaminan. Selanjutnya Komite Kredit melakukan analisa dan rapat komite kredit. SP3K akan diterbitkan oleh pegawai bagian kredit setelah berkas kredit disetujui. Selanjutnya akan dilakukan pengikat jaminan dengan notaris. maka akan dilanjutkan proses realisasi/pencairan kredit sesuai dengan perjanjian kredit yang dilakukan tanpa adanya unsur paksaan dari kedua belah pihak ataupun tekanan yang dilakukan oleh salah satu pihak di buat dalam keadaan sehat dan sadar di hadapan notaris dan kedua belah pihak telah membaca dan mengerti isi dari perjanjian tersebut, kemudian pihak ke dua selaku debitur wajib melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang tercantum dalam surat perjanjian kredit yang telah di sepakati dengan kedua belah pihak”.

Dan prosedur yang ada pun harus benar - benar dipenuhi oleh si debitur apabila debitur tersebut ingin melakukan Kredit Kepemilikan Rumah. Tidaklah mudah untuk mendapatkan Kredit Kepemilikan Rumah apabila calon debitur tersebut bukan termasuk ke dalam personal yang termasuk ke dalam syarat calon debitur. Selain masalah personal calon debitur, hal lain yang harus dipenuhi yaitu syarat – syarat mengenai seperti apakah rumah yang termasuk ke dalam Kredit Kepemilikan Rumah yang dilakukan oleh PT BTN (Persero). Dari wawancara diatas dapat diketahui pula bahwa proses pengajuan kredit pada awal Bank BTN membuka kantor di Solo cabang slamet riyadi melayani nasabah dengan cepat dan akurat.

### **3.2 Hak dan Kewajiban serta peraturan yang berlaku pada perjanjian jual beli rumah secara kredit antara bank dan nasabah di Bank Tabungan Negara**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis pada tanggal 17 September 2018 di Bank Tabungan Negara Cabang Slamet Riyadi. surakarta yang di maksud Hak dan Kewajiban Bank sendiri telah tercantum Dalam Undang-Undang

Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menjelaskan mengenai hak dan kewajiban bank yaitu :

- (1) menerima pembayaran angsuran yang berjalan tertib setiap bulan sampai dengan batas waktu kredit selesai.
- (2) menerima atau menyimpan anggunan kredit jaminan dari kredit.
- (3) mendapatkan provisi terhadap layanan jasa yang diberikan kepada konsumen (nasabah). Sedangkan dalam Pasal 1131 KUHPerdara terdapat asas umum hak seorang kreditur ialah hak kreditur terhadap debitur mengatur segala kebendaan si debitur (si berutang), baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Kewajiban pihak Bank yaitu :

- (1) memberikan pembiayaan,
- (2) menyerahkan dokumen pada saat kreditnya sudah lunas,
- (3) mengembalikan anggunan ketika kreditnya sudah lunas,
- (4) memberikan kemudahan bagi konsumen untuk dapat memiliki dan melaksanakan isi perjanjian kredit. Sehingga dapat dikatakan hak dan kewajiban pihak bank dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini memberikan pembiayaan kepada konsumen.

Sedangkan Hak dan Kewajiban Konsumen (nasabah) Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyatakan hak konsumen yaitu :

- (1) hak akan menerima dokumen yang menjadi jaminan selama perjanjian kreditnya sudah lunas,
- (2) Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan oleh konsumen,
- (3) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam memakai barang dan/atau jasa,

- (4) Hak atas informasi yang benar, jelas mengenai kondisi dengan jaminan barang dan/atau jasa,
- (5) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut,
- (6) dan lain-lain.

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen<sup>1</sup> menyatakan hak konsumen yaitu :

- (1) hak akan menerima dokumen yang menjadi jaminan selama perjanjian kreditnya sudah lunas,
- (2) Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan oleh konsumen.
- (3) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam memakai barang dan/atau jasa.
- (4) Hak atas informasi yang benar, jelas mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa
- (5) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Sedangkan kewajiban konsumen (nasabah) yaitu membayar angsuran secara tertib setiap bulan sampai dengan priodenya berakhir dan memenuhi segala persyaratan administratif untuk pengambilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Konsumen (nasabah) juga berkewajiban menyerahkan Sertifikat Hak Milik Atas Rumah dan Bangunan atas nama konsumen (nasabah) agar bank dapat memastikan konsumen (nasabah) membayarkan angsurannya secara tepat waktu sampai tanggal jatuh tempo Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Dari sesi wawancara penulis dengan salah satu pegawai bank BTN di solo cabang slamet riyadi beliau menjabarkan secara singkat mengenai hak dan kewajiban para

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

pihak serta peraturan yang berlaku pada perjanjian jual beli rumah secara kredit antara Bank dan nasabah di Bank Tabungan Negara sebagai berikut “ debitur dalam mengajukan kredit kepada bank tabungan negara memiliki hak untuk mendapatkan realisasi atas pinjaman yang di ajukan dalam bentuk CPA, kemudian kami dari pihak bank juga berhak untuk menahan agunan yang di titipkan selama kurun waktu yang telah di tentukan dan di sepakati .demikian pula adanya hak pasti di ikuti dengan kewajiban debitur dalam hal menyepakati perjanjian kredit berkewajiban melakukan semua yang di tulis dan di sepakati secara bersama di dalam perjanjian kredit tersebut salah satunya adalah mengangsur dengan nominal yang telah di tentukan sampai kurun waktu yang telah di sepakati secara bersama sementara itu pihak bank juga memiliki kewajiban untuk melakukan pencairan kredit dilakukan dengan cara memindah hukum sesuai dengan ketentuan bank yang berlaku ke rekening debitur “<sup>2</sup>.

### **3.3 Tanggungjawab Hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar wanprestasi.**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis pada tanggal 17 September 2018 di Bank Tabungan Negara Cabang Slamet Riyadi. yang di maksud dalam hal ini KPR pada prinsipnya juga sama dengan kredit pada umumnya yang obyeknya adalah dana / uang yang kemudian diberikan rumah. KPR demikian juga sama halnya dengan perjanjian kredit yang lain, mempunyai degree of cruish, maka dalam KPR pun diperlukan jaminan / collateral demi untuk mengamankan dana yang telah dikeluarkan oleh Bank BTN. Jaminan yang dimaksud dalam hal ini adalah rumah yang dibeli dengan fasilitas KPR tersebut, Pemberian KPR oleh kreditur sering mensyaratkan di sediakannya jaminan kebendaan misalnya Hak Tanggungan Atas Tanah karena jaminan ini di nilai sangat aman oleh bank sebagaimana diatur dalam pasal 6 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Atas Tanah, yang menyebutkan bahwa apabila terjadi cidera janji oleh debitur, maka pemegang Hak Atas Tanah pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (parate eksekusi). Tetapi jaminan ini tidak mutlak diterapkan oleh kreditur artinya masih ada kemungkinan adanya jaminan jaminan lain yang yang

---

<sup>2</sup> Yupi, Sekretaris Bank BTN , *Wawancara Pribadi*, 17 September 2018 Pukul 09 : 28 WIB

dimintakan oleh pihak kreditur. Hal ini dilakukan oleh kreditur semata-mata untuk lebih mengamankan pengembalian kredit yang telah dikeluarkannya. Dalam hal tanggung jawab hukum pada perjanjian Kredit pemilikan Rumah dengan adanya kesalahan yang dilakukan oleh salah satu pihak yaitu konsumen (nasabah) yang tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran tiap bulannya sampai dengan kreditnya lunas setelah dilakukan penagihan oleh pihak bank, dalam perjanjian ini merupakan perbuatan wanprestasi yang diatur berdasarkan pasal 1243 KUHPerdota kesalahannya yang dilakukan karena nasabah tidak mampu lagi membayar kewajibannya yang berakibat kerugian bagi pihak bank maka debitur (nasabah) harus bertanggung jawab mengganti kerugian.

## **4. PENUTUP**

### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan uraian pada bab permasalahan yang telah terdapat diatas, dapat disimpulkan sebagai berikut: *Pertama*, dalam proses perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara pihak bank dengan pihak konsumen melalui beberapa tahap, tahap pertama konsumen (nasabah) harus melengkapi syarat-syarat administrasi dan mengisi formulir pengajuan permohonan Kredit Pemilikan Rumah, tahap kedua setelah konsumen mempelajari formulir permohonan kredit pemilikan rumah dan menyetujuinya barulah konsumen memperoleh surat perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dari pihak bank dan menandatangani bersama dengan bank, tahap ketiga setelah terjadinya kesepakatan antara bank dengan konsumen maka perjanjian itu dapat dilaksanakan dan masing-masing pihak harus melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Kedua, peraturan yang berlaku pada pihak bank dengan konsumen (nasabah) serta hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam perjanjian kredit pemilikan rumah telah diatur dalam peraturan internal bank yang berisi ketentuanketentuan mengenai perjanjian Kredit Pemilikan Rumah serta peraturan pendukung lainnya yang oleh masing-masing pihak harus melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian kredit pemilikan rumah..*Kedua*, Hak dan Kewajiban Bank Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menjelaskan mengenai hak dan kewajiban bank yaitu : (1) menerima pembayaran angsuran yang berjalan tertib setiap bulan sampai dengan batas waktu

kredit selesai, (2) menerima atau menyimpan anggunan kredit jaminan dari kredit, (3) mendapatkan provisi terhadap layanan jasa yang diberikan kepada konsumen (nasabah). Sedangkan dalam Pasal 1131 KUHPerdara terdapat asas umum hak seorang kreditur ialah hak kreditur terhadap debitur mengatur segala kebendaan si debitur (si berutang), baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Sedangkan kewajiban konsumen (nasabah) yaitu membayar angsuran secara tertib setiap bulan sampai dengan priodenya berakhir dan memenuhi segala persyaratan administratif untuk pengambilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). *Ketiga*, Dalam hal tanggung jawab hukum pada perjanjian Kredit pemilikan Rumah dengan adanya kesalahan yang dilakukan oleh salah satu pihak yaitu konsumen (nasabah) yang tidak memenuhi kewajibannya membayar angsuran tiap bulannya sampai dengan kreditnya lunas setelah dilakukan penagihan oleh pihak bank, dalam perjanjian ini merupakan perbuatan wanprestasi yang diatur berdasarkan pasal 1243 KUHPerdara kesalahannya yang dilakukan karena nasabah tidak mampu lagi membayar kewajibannya yang berakibat kerugian bagi pihak bank maka debitur (nasabah) harus bertanggung jawab mengganti kerugian.

#### **4.2 Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang terdapat diatas maka dapat diberikan sumbangan saran sebagai berikut:

*Pertama* Bagian Kredit harus selalu teliti dan hati-hati, untuk menghindari permasalahan dikemudian hari. Jika data yang kurang meyakinkan ataupun diragukan untuk diverifikasi dengan metode visit *Kedua* Demi kelancaran proses kredit pemilikan Rumah KPR BTN, maka penulis sarankan hendaknya masing-masing pihak baik itu pihak debitur maupun pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero) saling bertanggung jawab akan hak dan kewajibannya sebagaimana yang dituangkan dalam perjanjian yang telah disepakati bersama sehingga jangan sampai menimbulkan masalah-masalah yang tidak diinginkan bersama di kemudian hari.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

##### **BUKU:**

Hadikusuma Hilman, 1995, Metode Pembuatan Kertas atau Skripsi Ilmu Hukum, Bandung: Penerbit Mandar Maju, hal.60



Norista Juni Wardhani, Moch Dzukkirom AR dan Dwiattmanto, 2015. Analisis Manajemen Kredit Kepemilikan Rumah Untuk Meminimalisir Kredit Macet Pada Produk KPR BTN IB: Studi Pada Kantor Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang. Malang: Jurnal Administrasi Bisnis (JAB) Vol. 1 No. 1 Januari 2015

OP. Simorangkir, dalam Budi Untung, Kredit Perbankan di Indonesia, Andi Offsets, Yogyakarta, 2000, hal. 3

Urip Santosa, 2014 *Hukum Perumahan*, Jakarta : Kencana, hal. 229-230

#### **WAWANCARA:**

Yupi, Sekretaris Bank BTN, *Wawancara Pribadi*, 17 September 2018 Pukul 09 : 28 WIB

#### **WEBSITE :**

<https://konsumen.ojk.go.id/MinisiteDPLK/images/upload/201807131448401.%20KPR.PDF> di unduh pada tanggal 28 september 2018 pada pukul 22.00 WIB